



OBJEKT S 11011000 | BÜRO- U. GESCHÄFTSGEBÄUDE | KAUF/MIETE | 66773 SCHWALBACH, HAUPTSTRAÙE 131

Saniertes Büro- und Geschäftsgebäude im Zentrum von Schwalbach

Objektart:	Büro- u. Geschäftsgebäude
Lage:	1A
Grundstücksfläche in m²:	1.181,00
Gesamtfläche in m²:	1.368,27
Gewerbefläche in m²:	1.368,27
Geschosse:	3
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Zustand:	Modernisiert
Geschoßflächenzahl:	3
Zum BAB (in Min.):	10

Zum Flughafen (in Min.):	30
Zum Hauptbahnhof (Min.):	10
Zum Bus/UBahn (in Min.):	1
Letzte Modernisierung:	2010
Garagenanzahl:	2
Qualität (Verkehr):	sehr gut
Qualität (Umfeld):	sehr gut
Qualität (Zustand):	sehr gut
Qualität (Lage):	sehr gut
provision:	Provisionsfrei

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

Baucon Immobilien Management GmbH

GroÙe Telegraphenstraße 6 - 8 | 50676 Köln
Tel.: (0221) 92 420 - 0 | Fax: (0221) 92 420 - 33
info@baucon-koeln.de | www.baucon-koeln.de

EXPOSE



OBJEKT S 11011000 | BÜRO- U. GESCHÄFTSGEBÄUDE | KAUF/MIETE

Saniertes Büro- und Geschäftsgebäude im Zentrum von Schwalbach

66773 Schwalbach, Hauptstraße 131

Baucon Immobilien Management GmbH

Große Telegraphenstraße 6 - 8 | 50676 Köln
Tel.: (0221) 92 420 - 0 | Fax: (0221) 92 420 - 33
info@baucon-koeln.de | www.baucon-koeln.de

EXPOSE

ECKDATEN

Adresse:	66773 Schwalbach, Hauptstraße 131
Objektart:	Büro- u. Geschäftsgebäude
Lage:	1A
Grundstücksfläche in m²:	1.181,00
Gesamtfläche in m²:	1.368,27
Gewerbefläche in m²:	1.368,27
Geschosse:	3
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Zustand:	Modernisiert
Geschoßflächenzahl:	3
Zum BAB (in Min.):	10
Zum Flughafen (in Min.):	30
Zum Hauptbahnhof (Min.):	10
Zum Bus/UBahn (in Min.):	1
Letzte Modernisierung:	2010
Garagenanzahl:	2
Qualität (Verkehr):	sehr gut
Qualität (Umfeld):	sehr gut
Qualität (Zustand):	sehr gut
Qualität (Lage):	sehr gut

MIETPREIS

zzgl. Nebenkosten

KAUFPREIS
PROVISION

Provisionsfrei

ANSPRECHPARTNER

 Frau Verena Kromm - verena.kromm@baucon-koeln.de
 Tel 0221 / 92 42 - 061 - Mobil 0173 / 72 38 009

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dem Mieter gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Büro- und Geschäftsgebäude, das in den Jahren 2009 / 2010 umfangreich saniert wurde. Die Sanierung umfasste Arbeiten an Dach, Fenstern, Fassade, Heizungs-, Wasser- und Stromleitungen sowie im Bereich der sanitären Ausstattung.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich Ladenlokale, die derzeit als Friseurgeschäft, Apotheke sowie eine Praxis für Fußpflege genutzt werden.

Von der rückwärtigen Seite des Objektes zugänglich sind zwei Lagerflächen mit ca. 200 qm Nutzfläche.

Im 1. OG und 2. OG befinden sich modernisierte und an heutige Ansprüche entsprechend umgestaltete Büroflächen. Diese zeichnen sich durch große Fensterflächen aus, welche den Räumen viel Licht und Transparenz verleihen. Es stehen unterschiedlich große Büroeinheiten zur Verfügung. Dies beginnt bei Einzelbüros mit etwa 20 qm und endet bei einer Büroetage mit etwa 200 qm.

Unmittelbar hinter dem Gebäude befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der von Besuchern kostenlos genutzt werden kann und auf dem ausreichend Parkraum zur Verfügung steht.

LAGE

Die Immobilie befindet sich in der knapp 20.000 Einwohner zählenden Gemeinde Schwalbach im Saarland. Die Lage, etwa 20 Kilometer nordwestlich von Saarbrücken, zeichnet sich auch durch die Nähe zu Frankreich und Luxemburg aus.

Das Gebäude "Hauptstraße 131" befindet sich im Centrum von Schwalbach. Hier finden Sie eine große Auswahl verschiedener Geschäfte sowohl des täglichen Bedarfs als auch ein weiterführendes Angebot. Ferner haben sich verschiedene Arztpraxen und Dienstleister in unmittelbarer Nähe angesiedelt.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die Bushaltestelle unmittelbar vor dem Objekt hervorragend. Die Autobahnen A8 und A620 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Weitere Informationen zur Stadt und zum Standort erhalten Sie auch über www.schwalbach-saar.de.

AUSSTATTUNG

Die Büroflächen im 1. und 2. Obergeschoss wurden umfangreich saniert. So wurden z.B. neue WC Anlagen sowie ansprechende Flur- und Foyerflächen sowie unterschiedlich große Büroeinheiten und Einzelbüros geschaffen, auch um bestmögliche Flexibilität für die Vermietbarkeit zu erreichen. Die Büroräume sind mit hochwertigen Teppichböden, Kabelkanälen für EDV und Telefon sowie eine arbeitsplatzgerechten Beleuchtungen ausgestattet. Die Wände sind je nach Mieterwunsch weiß oder in hellen Pastellfarben gestrichen.

Das Ladenlokal im Erdgeschoss mit ca. 350 qm Gesamtfläche, welches langfristig an eine Apotheke vermietet ist, hat eine acht Meter große

Schaufensterfront sowie eine große Eingangstüre, welche einen ebenerdigen und barrierefreien Zugang ermöglicht. Sozial- und Büroräume, WC Anlagen und Lagermöglichkeiten sind vorhanden.

Die weiteren Ladenlokale sind langfristig als Friseursalon sowie zur Nutzung als Fußpflegestudio vermietet. Die Ausstattung entspricht den heutigen Anforderungen an einen modernen Standard.



Ansicht Hauptstr 131



Ladenlokal EG Mitte - Apotheke



Ladenlokal EG rechts



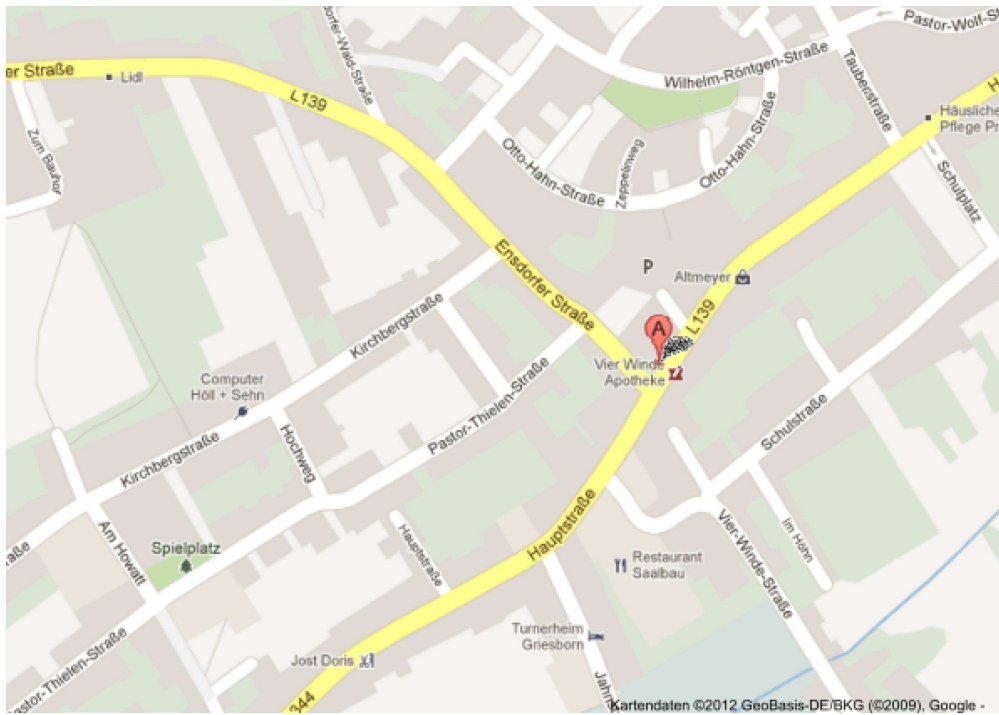
Büro



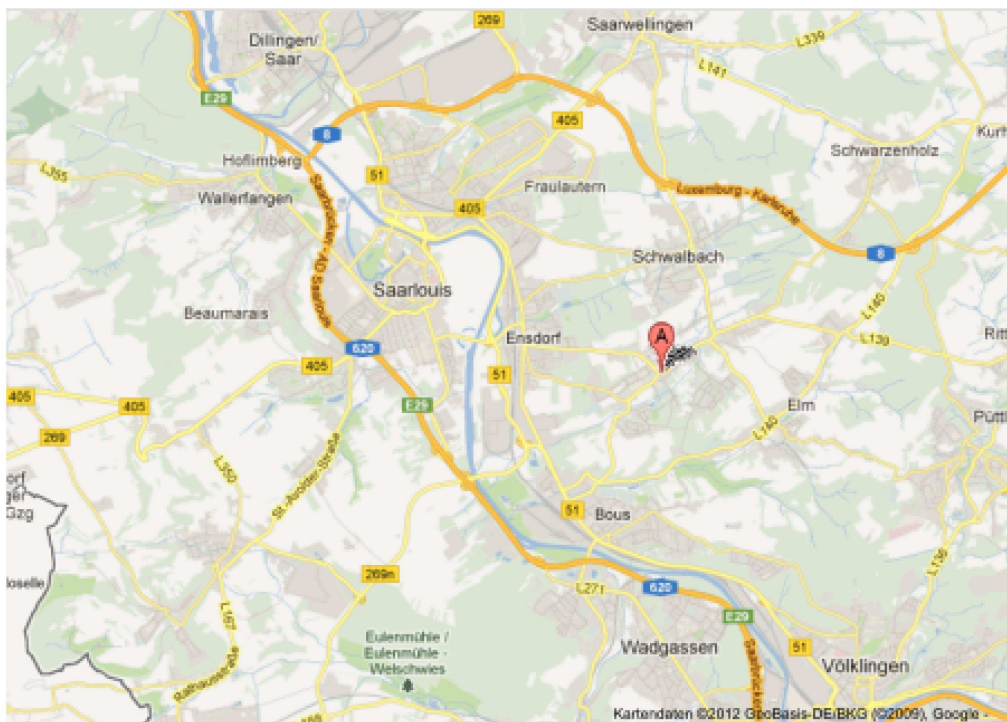
Büro



Büro - Besprechungsraum



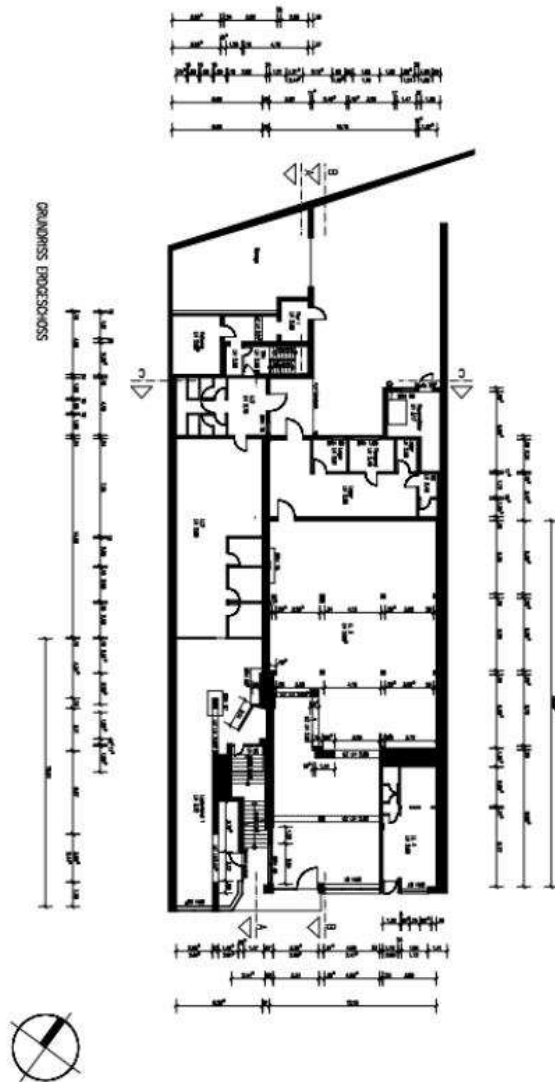
Mikroplan



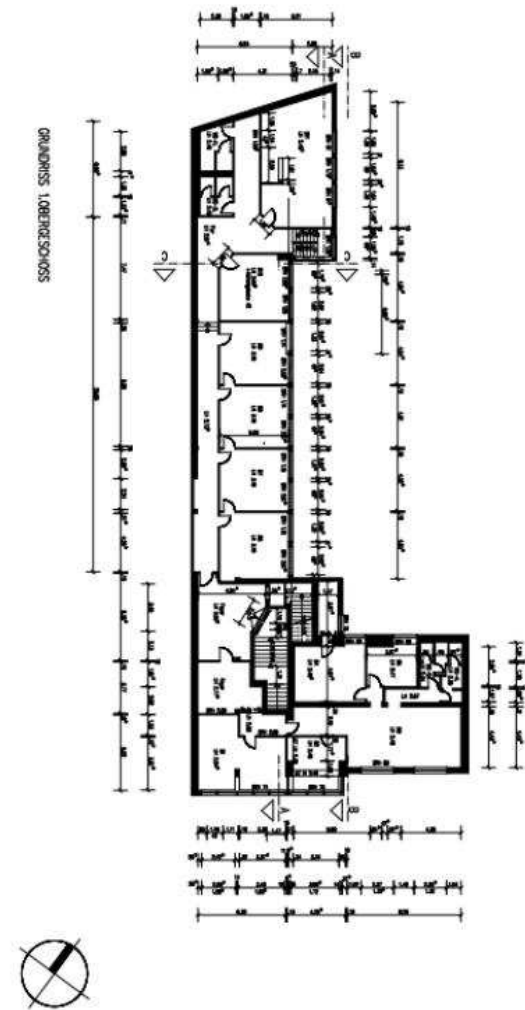
Makroplan



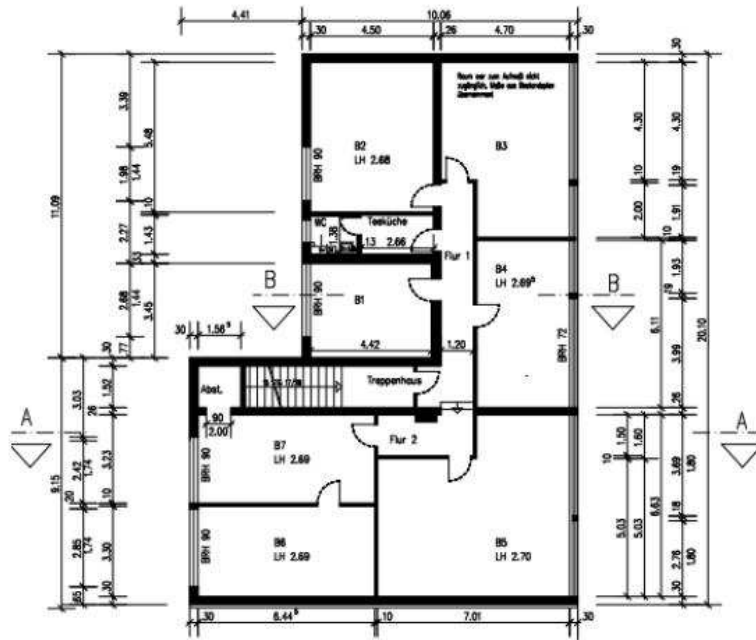
Katasterplan



Grundriss EG



Grundriss 1OG



GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS

format
architekten + ingenieure

format| design
architekten + ingenieure

Standort: H - W 0077 18h

Grundriss 2OG